

# 台南運河星鑽更新地區都市更新事業案



主辦單位：台南市政府

# 簡 報 內 容

- 案件概述
- 基地條件
- 市場發展潛力
- 整體規劃構想
- 招商模式
- 本案投資優勢



# 案件概述

## ■內 容： 臺南運河星鑽都市更新公告招商

- 市府近年來積極規劃推動的「臺南運河星鑽都市更新」，日前招商文件審查完成，依據都市更新條例第九條規定，經由公開程序甄選，招商徵求投資者，相關先期規劃內容(網址：<http://visions.myweb.hinet.net/investindiamond/AllFrameset.html>)了解本府先期規劃內容。

## ■概述：

- 一、公開甄選「實施臺南運河星鑽更新地區都市更新事業案」實施者。
- 二、法令依據：都市更新條例第九條。
- 三、規劃方式：土地讓售
- 四、民間參與方式：自行研擬細部計畫與都市更新事業計畫
- 五、案件規模：土地成本：約59億/開發費用：約119億元
- 六、預計招商期程：98年度下半年

## ■聯絡窗口：

臺南市政府都市發展處都市更新科  
莊武雄  
(06)3901115





# 基地條件





# 臺南市 中西區



行政區	面積 (Km <sup>2</sup> )	人口數 (人.)
安南區	107.2	172,344
北區	10.4	127,667
東區	13.4	192,157
<b>中西區</b>	<b>6.3</b>	<b>61,998</b>
安平區	11.4	57,626
南區	27.3	128,225
<b>總計</b>	<b>175.4</b>	<b>762,000</b>



# 基地位置





# 交通條件





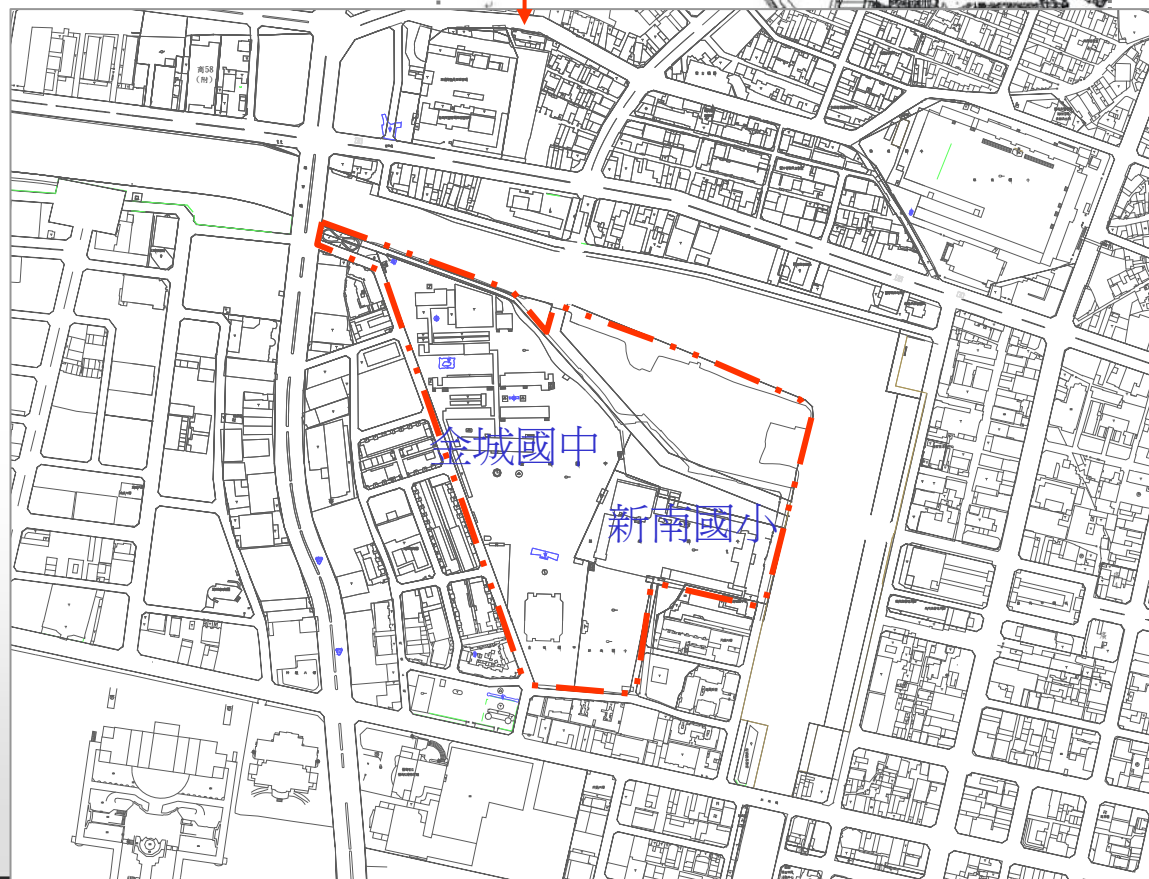
# 計畫範圍

## ■ 推動開發依據

- 都市更新條例第九條
- 都市計畫法第二十二條

## ■ 範圍

- 計畫範圍：
  - 運河星鑽更新地區，包括現況金城國中、新南國小以及該二校北側至運河水岸之都市計畫之特定專用區。
- 標的面積：10.82公頃
  - 規劃、開發50%公共設施用地並捐贈市府
  - 取得50%(約5.41公頃)可開發建築土地





# ■ 市場潛力



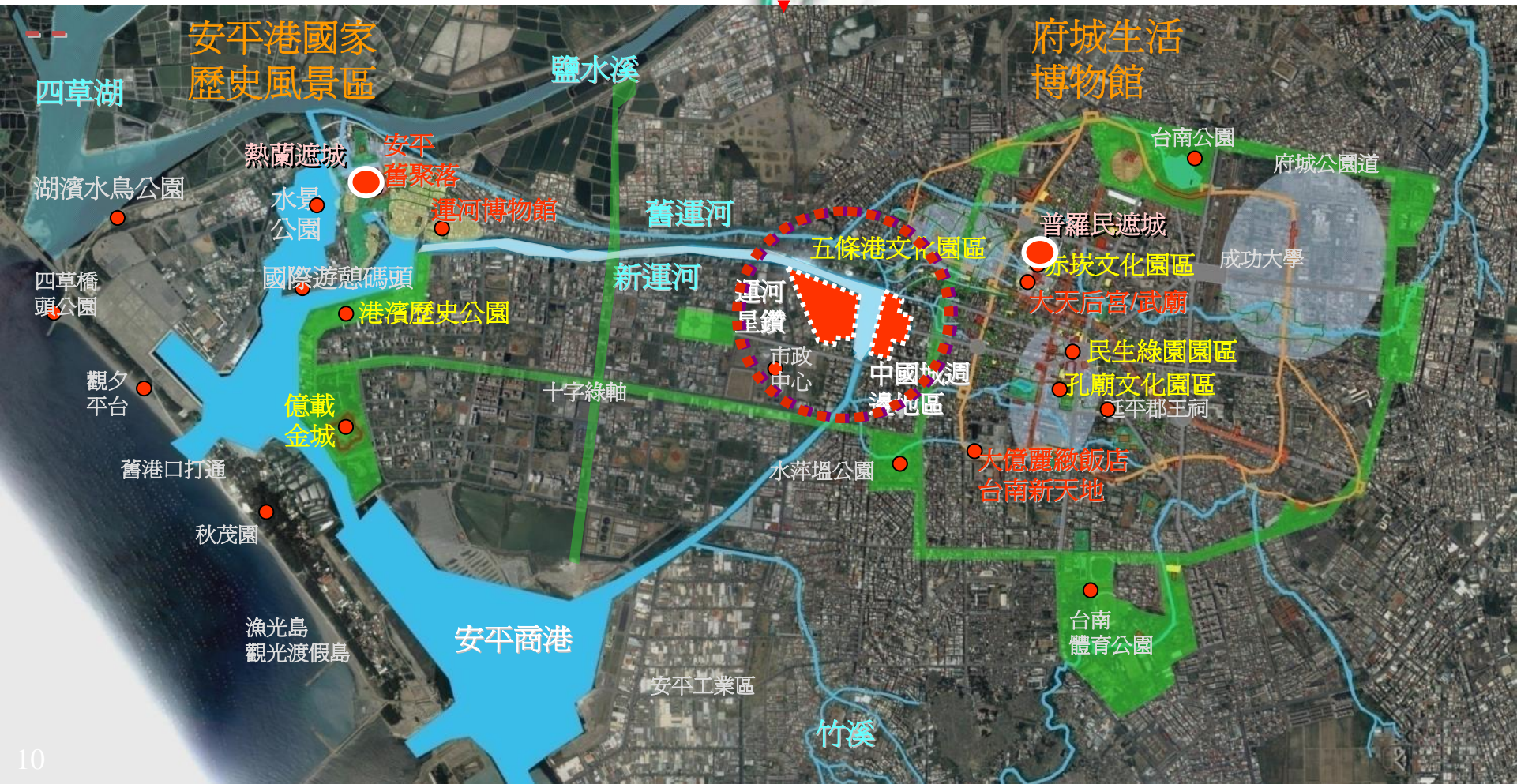


# 台南府城「藍綠雙環」

# 建設匯集的核心更新區



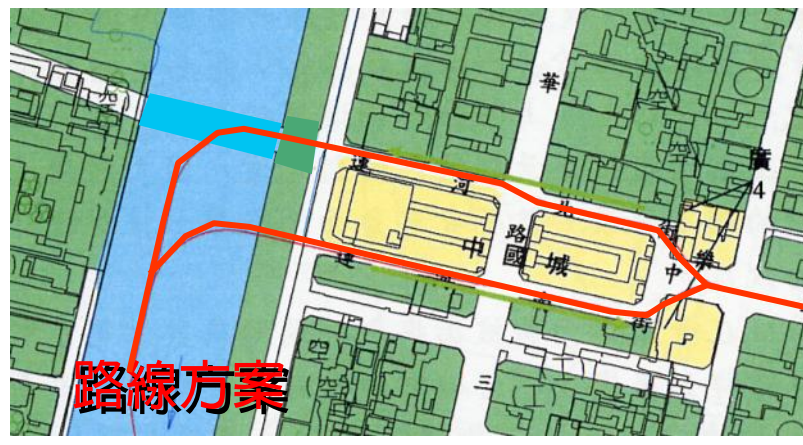
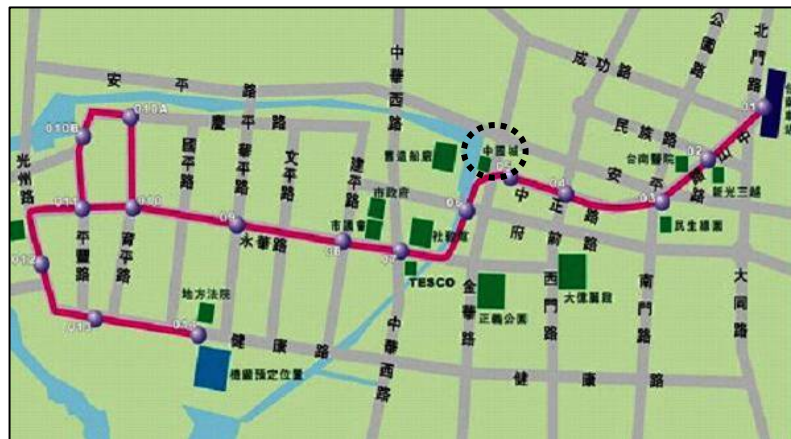
-- 鏈結綠項鍊(綠園道)與藍絲帶(運河) ，形塑府城觀光新願景





# 周邊重大建設計畫

- 中西區主要計畫(通盤檢討草案)
- 府城生活博物館計畫
- 運河水上游光計畫可行性評估
  - 結合水上運動，聯繫「安平歷史聚落區」與中正商圈之水路運輸。
  - 包含宴會遊艇、輕食遊艇。預計99年於廣8完成水上舞台、水舞表演等之委託經營管理。



- 台南市輕軌運輸系統計畫
  - 改善市區道路及發展綠色交通
  - 活絡舊市區商業街，並扮演運河星鑽地區對外的連結





# 更新效益影響圈



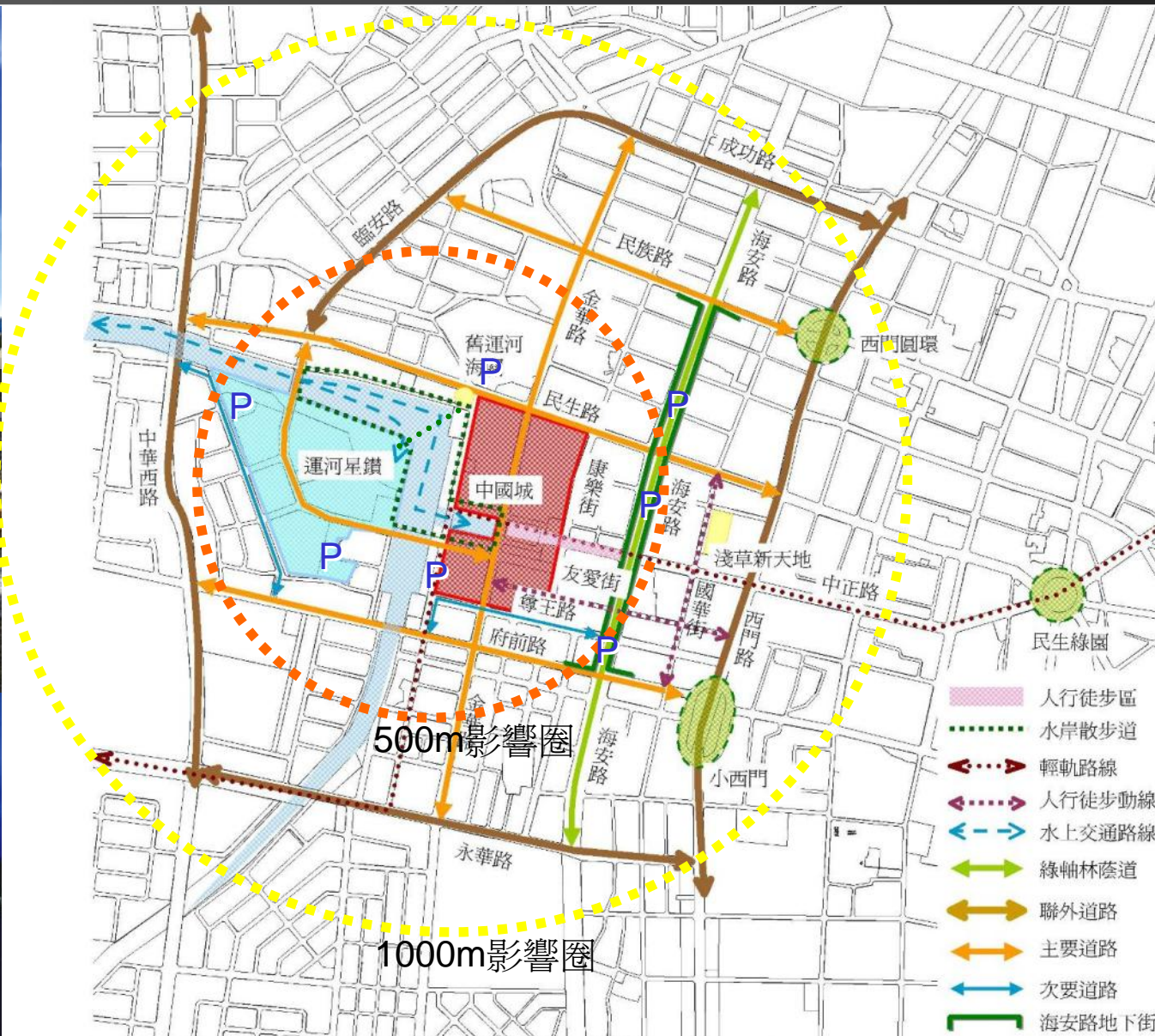
輕軌



觀光船



步道橋





# 運河西側視點更新模擬





# ■ 基地構想方案





# 更新發展構想--

## ■ 府城新都心--親水產業價值再造

- 呼應運河再生計畫、安平港歷史風貌園區，營造觀光、休閒與住宅的市場價值
- 連結中正路商業活動，復甦市中心區產業風貌



## ■ 釋出關鍵土地、共創水岸新商機

- 整合產業與親水環境的發展價值，實踐府城新都心的文化場域
- 營造周邊建設，辦理招商，引進民間活力、落實更新再造的開發願景





# 行銷構想—基地發展定位

- 行銷目標與定位：**國際級水岸觀光休閒／商業核心區**
  - 彰顯得天獨厚的水岸發展區位
  - 提升水岸親水公共設施的公益性
  - 做爲安平港與市中心串聯媒介
  - 豎立企業總部與台南市新地標





# 引進業種業態規劃建議

## ■市場區隔

- 強調商業不動產的獨特性與公共性
- 交通衝擊效應較輕微者
- 與民間商業市場區隔，或與水域具關聯之產業

## ■產品定位

- 新式的專賣店、精品店、旗艦店、組合式商場等。
- 購物中心／百貨公司
- 都市型遊樂區／水上遊樂事業
- 國際觀光飯店

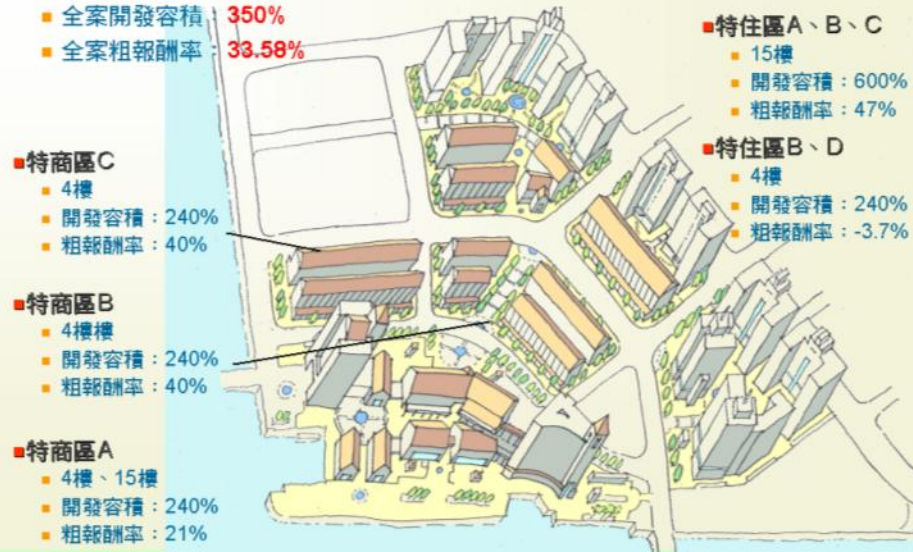
項目 產業類型	引進業種項目
親水	親水公園、遊艇碼頭、水岸遊樂設施
文化	博物館、劇場、藝廊、展演空間
觀光	國際觀光飯店、遊客管理中心、瞭望台
商業	精品商店、主題餐廳、大型百貨綜合零售業



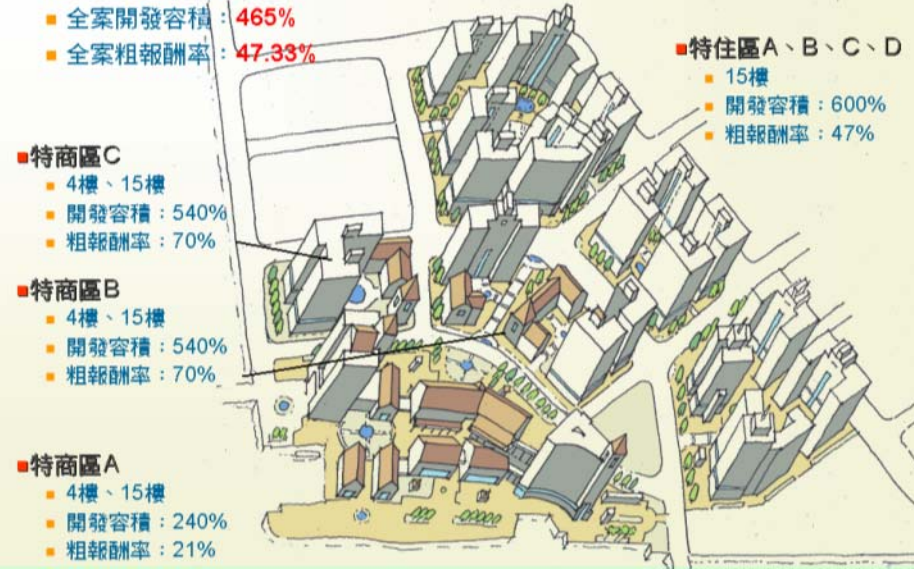


# 細部計畫與基地開發內容投資者可自行提案

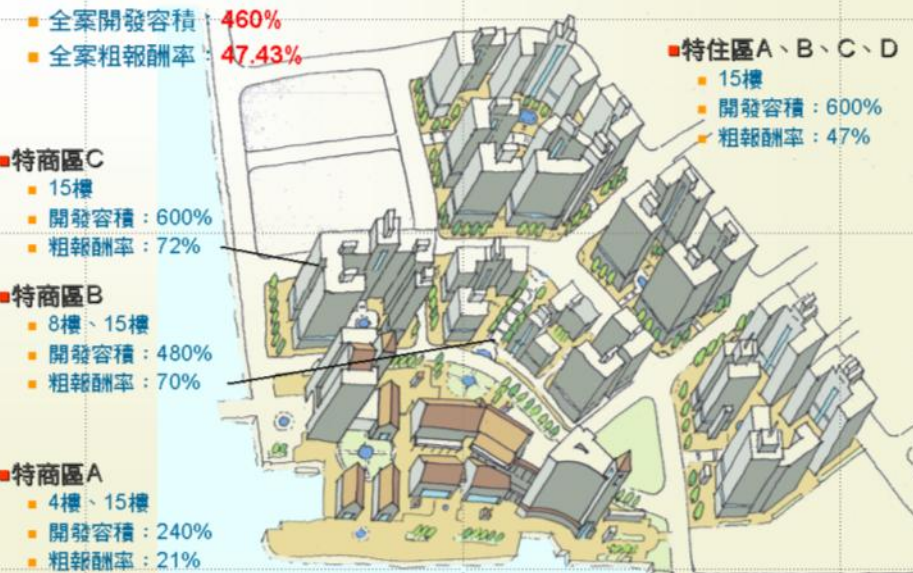
## ■水岸複合商業、中段透天住宅、裡地高層景觀住宅



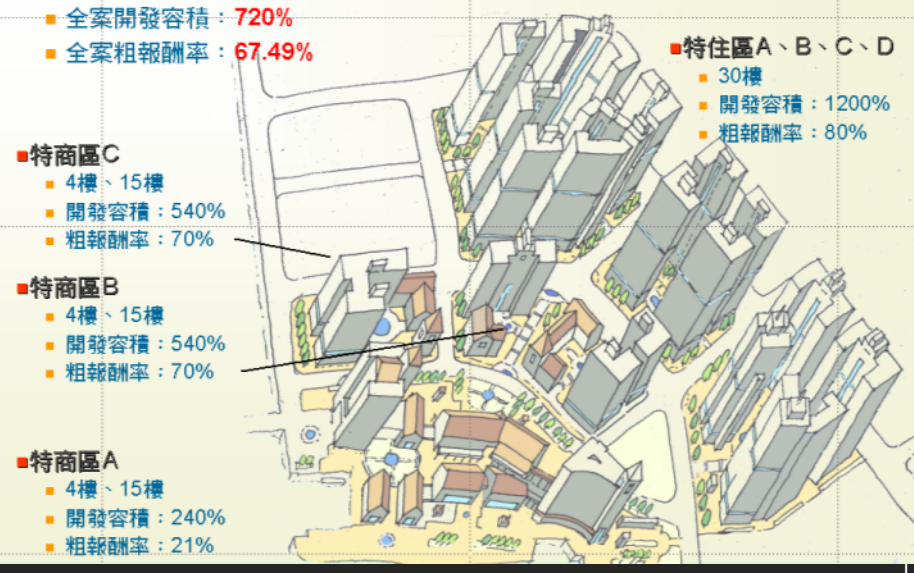
## ■水岸複合商業、裡地高層景觀住宅



## ■水岸複合商業、中段住商混合、裡地高層景觀住宅



## ■水岸複合商業、中段住商辦混合；裡地超高層住宅大樓





# 細部計畫參考方案說明

- 計畫年期：民國114年
- 計畫人口：2,600人
- 土地使用分區計畫
  - 觀光休閒特定專用區

## ■ 第一種觀特區：

- 水岸**複合休閒機能型**，強調休閒、渡假、住宿、觀光及商業機能的多樣性與主題性使用，面積2.59公頃。

- 建蔽率：60%，容積率：400%

## ■ 第二種觀特區：

- 景觀**商住混合機能型**，提供一般商業、辦公、住商及觀光旅館之使用，2.86公頃

- 建蔽率：50%，容積率：550%

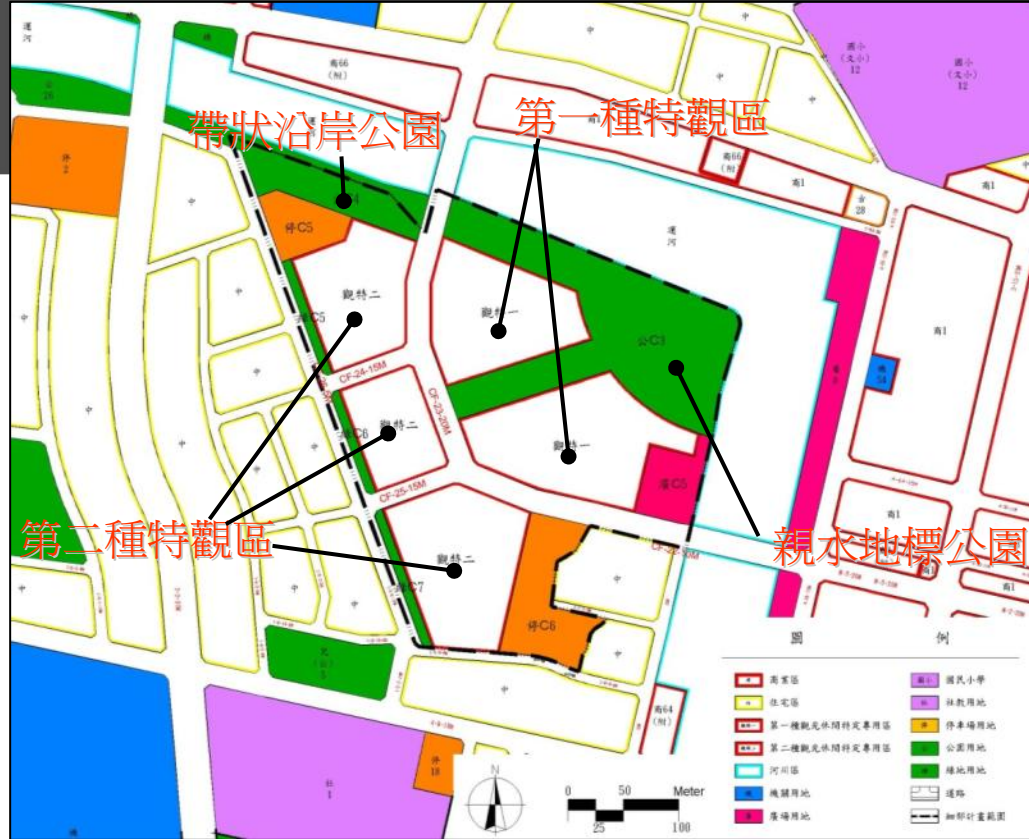


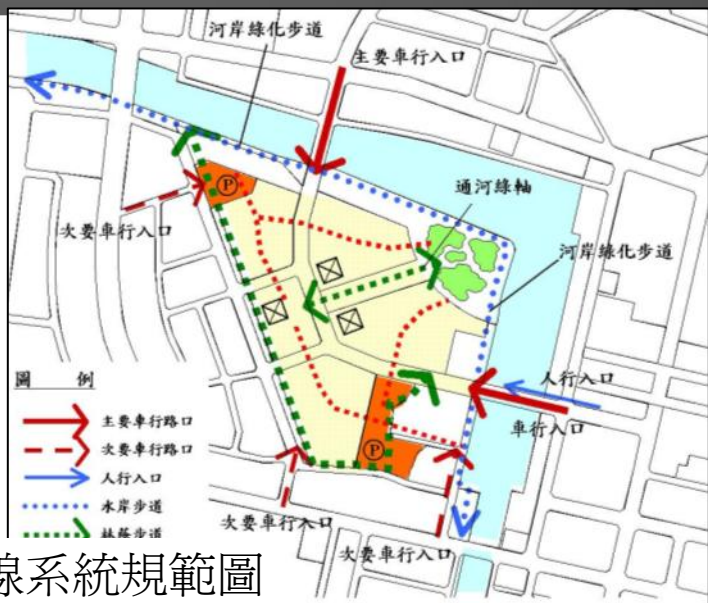
表 4-3-1 土地使用計畫面積表

項目 類別	細分區/用地別	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	第一種觀光休閒特定專用區	2.59	23.63
	第二種觀光休閒特定專用區	2.86	26.09
	小計	5.45	49.73
公共 設施 用地	公園用地	2.65	24.18
	停車場用地	0.93	8.49
	綠地用地	0.25	2.28
	廣場用地	0.32	2.92
	道路用地	1.36	12.41
	小計	5.51	50.27
	總面積	10.96	100.00

已於97年4月17日本市第266次  
都委會完成備案。



# 運河星鑽—空間系統規範



動線系統規範圖



開放空間系統規範圖

## ■ 招商模式

(實際以公告招商文件為準)





# 更新推動方式

- 一、考量運河水岸土地發展的**整合效益**、兼顧二所學校**遷校**及配合**中國城更新計畫**的配套，本案採「**徵選實施者並辦理土地讓售**」方式推動招商作業。
- 二、市府成立甄審委員會，甄選「**推動更新事業最優申請人**」，完成後依約辦理繳款、產權移轉、細部計畫與更新事業的審議與開發。
- 三、最優申請人依開發方案自行擬訂全區細部計畫，繳付標的土地**50%(5.41公頃)**的**土地價款**並取得產權；另規劃**50%公共設施用地**，由最優申請人負責開闢，並捐贈與市政府。
- 四、市府並得依公園及停車場內部設施狀況，可評估優先經營管理的方式。

表 6-2-4 土地開發方式與投資類型對應表

土地開發方式	潛在投資者類型	開發商遴選方式
權利變換	適合中型企業投資	RFP
土地標售(整筆標售)	適合大型企業投資	RFQs+RFP
土地標售(分期分區標售)	適合小型及在地企業投資	競標
聯合開發	適合大型企業投資	RFQs+RFP
設定地上權	適合中型企業投資	RFQs+RFP
土地信託	適合大型企業投資	RFQs+RFP



# 招商目標：甄選具財力與開發經驗的廠商/提昇公有地附加價值

## ■ 本案特性：財務可行/強化品質

### ■ 粗估整體開發費用(約178億元)

#### ■ 土地成本(約36萬/坪)：59億

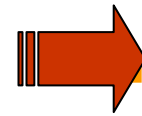
- 以標的土地面積1/2計算(約5.41公頃)

#### ■ 營建成本(含公共設施)：約119億

#### ■ 粗報酬率：24.19% / 共同負擔比例 53.82%

### ■ 開發商宜具備的資格

- 曾經構想，或承辦「**水陸複合休閒遊樂/購物中心、都市型主題遊樂區**」
- 財力，及提撥**第一期地價款**之能力
- 具備**設計生產高水準產品**能力



## 採用二階段綜合審查含協商

- 兼顧**開發商能力**與其**開發構想**
- 減少投資者一次備標之成本。
- 強化對星鑽基地規劃設計品質、經營管理水準，對**都市發展之指標性意義**。
- 甄審雖耗時，但可換取雙方對計畫**願景之認同**，並建立共識，共創水岸發展商機。





## ■ 申請及甄審程序



備具投資資訊或辦理說明會

成立甄審委員會/工作小組

# 甄審流程申請資格及其審查—各階段審查要項

## ■ 書面資格審查

- 檢核其資格文件及基本條件為主
- 開發能力及資本則納入二階段綜合評審階段加以管控。

## ■ 第一階段綜合評審-- 資格說明書

- 評比申請人提交之「資格說明書」
- 以團隊履歷、籌資及實際經驗為要項
- 選出三家入圍申請人，參與第二階段提案

## ■ 第二階段綜合評審—投資計畫書

- 評比「都市更新事業投資計畫書」
- 以開發構想及地價款為評選要項
- 選出最優申請人，辦理簽約

一家廠商投標亦採相同程序辦理

公告  
書面資格審查

第一階段  
綜合評審

第二階段  
綜合評審

簽約

公告

申請人領件

書面資格審查

選出合格申請人

合格申請人提出資格說明書

選出三家以下入圍申請人

入圍申請人提出更新事業投資計畫書

協商

入圍申請人修正更新事業計畫投資計畫書

選出最優申請人及次優申請人

公告甄審結果

議約及簽約



# 申請資格及其審查—各階段審查要項

國內相關促參選商申請人資格列表

## ■ 申請人基本資格

### ■ 一般資格

- 依公司法設立之股份有限公司
- 企業聯盟
- 是否符合政府採購之基本規範

### ■ 財務能力

- 單一公司：資本額3億元以上(約開發規模之2%)
- 企業聯盟：領銜公司資本額2億元以上，且各成員資本額總和5億元以上
- 其他基本財務能力

### ■ 投資開發經驗

- 團隊最近10年內是否有投資開發20,000平方公尺以上大型不動產之相關經驗

案名	土地面積	民間投資規模	單一公司申請人資格	
			主要條件 (實收資本額)	替代條件
台北市 市政府 轉運站	1.62 公頃	82.41 億元	3億元以上	1. 實收資本額 2 億元以上 2. 近一年淨值達 3億元以上。
台北車 站特定 專用區 交九用 地	2.14 公頃	109.45 億元	20億元以上	1. 實收資本額 15 億元以上 2. 近一年淨值達 20億元以上。
高雄市 現代化 綜合體 育館	5.73 公頃	6.00 億元	2億元以上	無
大鵬灣 國家風 景區	257.00 公頃	181.00 億元	1. 實收資本額 20 億元以上 2. 股東權益不得低 於實收資本額。	無
桃園航 空貨運 園區	45.02 公頃	168.00 億元	5億元以上	近三年平均年營業 總額 10億元以上
台北港 貨櫃儲 運中心	110.00 公頃	203.30 億元	1. 10億元以上 2. 淨值不低於實 收資本額	近三年平均年營業 總額 20億元以上
台中國 際會議 及展覽 中心	3.00 公頃	29.54 億元	1億元	無
國立中 正大學 第三期 學生宿 舍	2.15 公頃	7.47 億元	1億元	無

# 申請資格及其審查—協商要項

## ■ 協商目的

- 將以往冗長議約時程提前至評選階段協商，降低簽約變數
- 使各申請人投資條件基準一致化，可於平等基礎上評選出最優申請人
- 必要時，融資機構亦出席協商，以取得融資機構之意見

## ■ 協商議題-

- 地價款等相關費用繳付期程
- 申請人之投資計畫書內容及契約規範
  - 細計內容、風險分攤、違約處理、政府協助事項

- 協商方式：採個別協商--協商結束，彙整結果後辦理公告，並列為契約內容之一部分。

協商與議約程序特性比較表

	協商	議約
定義	由甄審會與入圍申請人就投資計畫書及原公告條件所為之實質磋商	由主辦機關與最優申請人作簽約前最後討論及確認
時間點	選出入圍申請人後，選擇最優申請人前	簽約前
功能	1) 就部分招標內容保留項目，予以討論及確認，或提出更佳之替代方式 2) 藉入圍申請人間之競爭，取得主辦機關之優勢地位 3) 透過協商，使各投資計畫書具比較基準 4) 使公私雙方風險分擔合理化	就雙方權利義務作最後確認。



# 評決方法—委員出席人數二分之一即可召開甄審會

## ■ 序位法

- 請評選委員依各配分，給予各參與評選廠商各評選項目所得分數。
- 所得分數合計最高者，核給「1」之序位，次高者核給「2」之序位，依此類推。
- 將各評選委員所核給各參與評選廠商之序位加總合計後為總序位，總序位最低者為第1名，次低者為第2名，依此類推，
- 第1名即取得最優申請人資格；第2名即取得次優申請人資格。

## ■ 序位相同之評決方式

- 第一階段：「申請人團隊履歷及實績」及「財務能力及資金來源」兩項總計最高者為第一順位
- 第二階段：「地價款」最高者為第一順位
- 依前項作業方式仍無法決定申請案件順位時，則由出席委員以無記名投票方式進行表決，以決定實施者順位。

## ■ 僅有一件申請案時

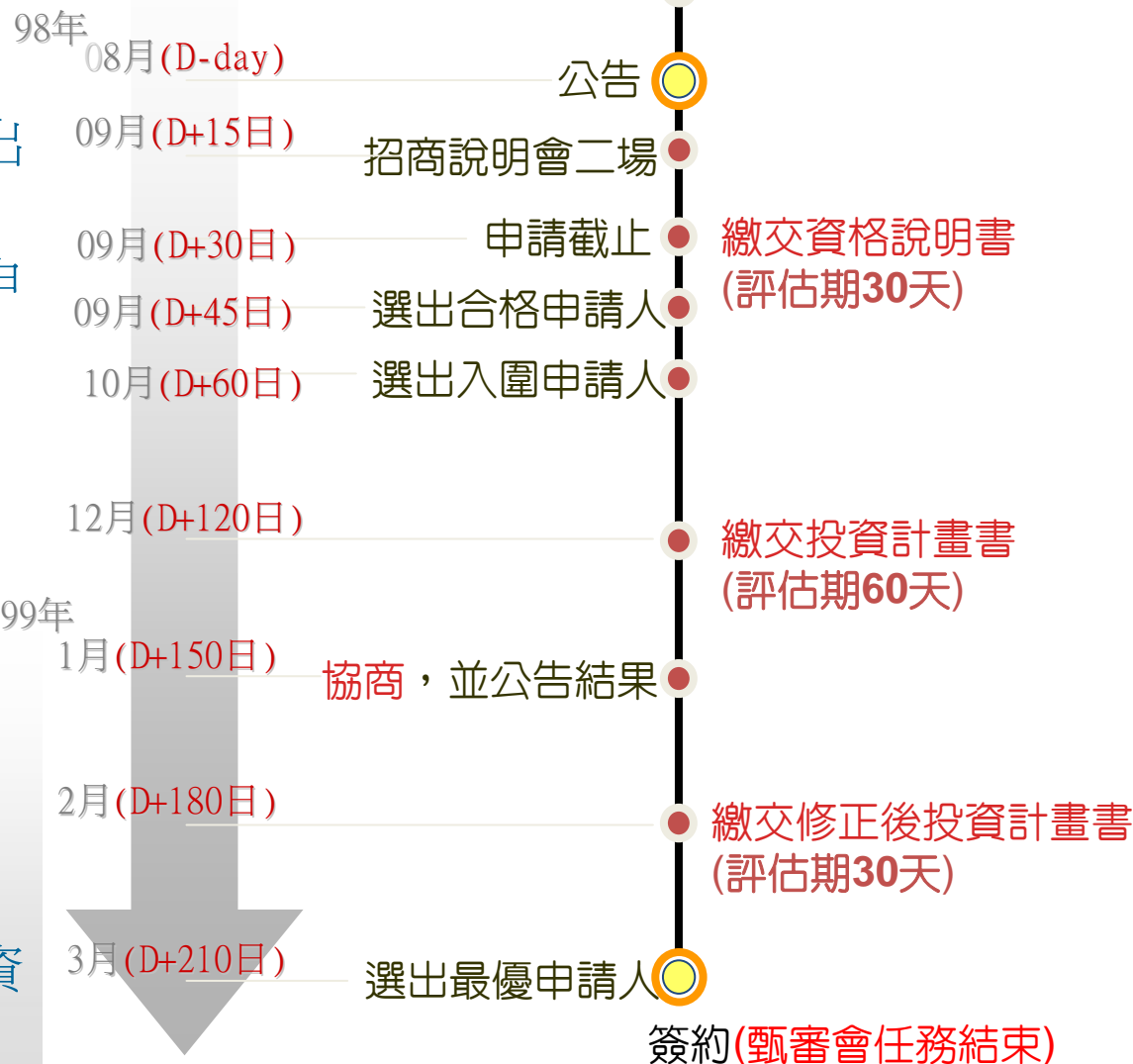
- 評選結果：超過半數委員評分合格(委員評分達70分以上)，即列為通過。

# 甄審時程預估

- 申請須知公告
  - 等標期30天
  - 一場招商說明會
  - 若投資人需進一步說明可提出申請
  - 若申請人有疑義，彙整後於申請截止前統一公告釋疑
- 辦理二階段綜合評審，選出最優申請人
  - 資格說明書/投資計畫書
- 議約及簽約
  - 整體時程約七個月
- ➔ 流標 後續辦理程序
  - 一個月後辦理第三次公告
  - 第三次再流標，則彙整相關資訊供市政府後續辦理參考

## 甄審會

## 申請人





# ■ 契約內容規範



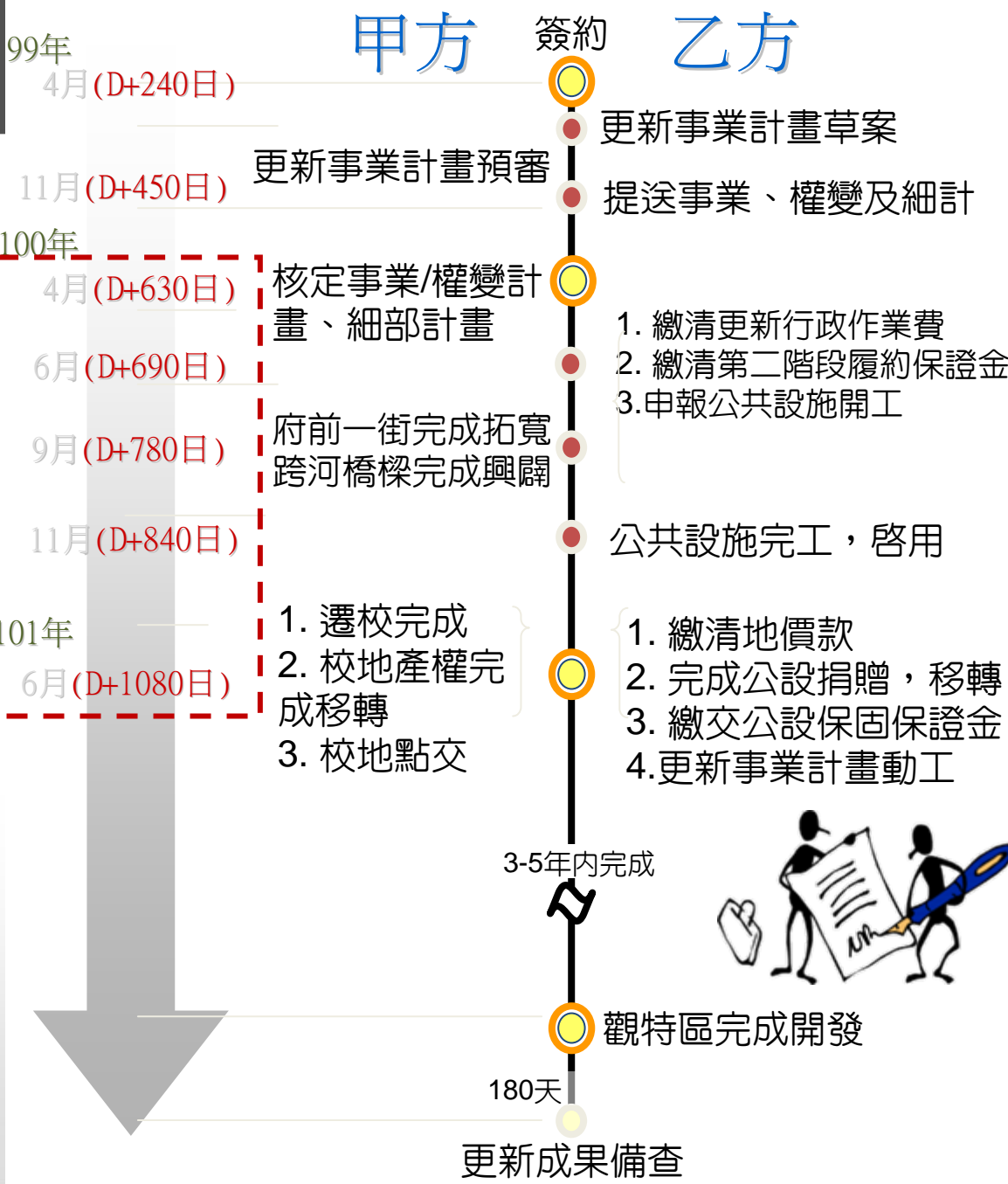
# 契約推動與時程預估

## 投資者應辦理事項

- 提送事業(權變)計畫及細部計畫
- 繳納地價款、行政作業費、履約保證金
- 公設開闢及捐贈
- 土地點交後，辦理更新事業開發

## 投資者費用繳付及期程

- 地價款：約59億元(依簽約內容)
  - 得標日起30日內繳交15%地價款(約9億元)
  - 遷校完成後，繳清地價款，辦理產權移轉及土地點交
- 保證金
  - 申請保證金：0.5億元
  - 履約保證金：約3.57億元(分期)
  - 公共設施保固保證金：約140萬元
- 行政作業費：當期土地公告現值總價2%





## ■ 本案投資優勢



# 市政府相關投資配套建設優勢

## ■ 政府承諾事項，更新事業開發前應完成。

- 府前一街15米拓寬工程
- 二座橋樑興闢(營建署補助4億元)
- 二所學校之遷校及土地點交

## ■ 協助相關計畫核定

- 細部計畫已完成市都委會備案。
- 更新事業計畫：實施者另有新細部計畫方案者，可一併提出審議





# 具備文化整合的效益優勢—府城新都心



由污水站遷移或地下化，  
配合道路廣場，提供與星  
鑽更新對應之開放空間



強調街巷空動線與  
市中心串連並提供  
水岸視野



星鑽更新

藉由更新退縮塑造民生路  
往運河視野之開放性



運用協進國小開放校園規劃，  
化運河與五條港文化園區連接

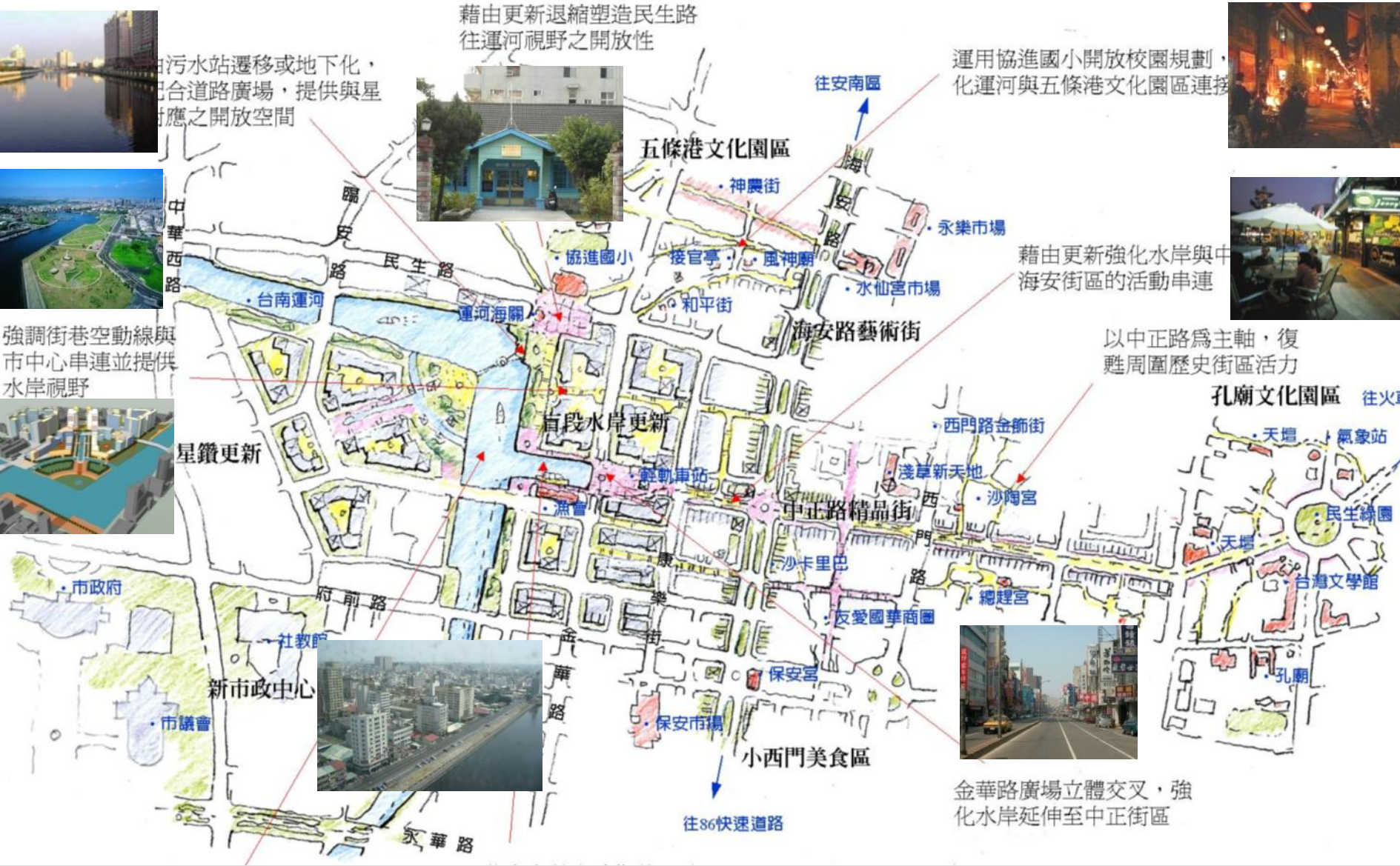


藉由更新強化水岸與中  
海安街區的活動串連



以中正路為主軸，復  
甦周圍歷史街區活力

孔廟文化園區 往火車站



金華路廣場立體交叉，強  
化水岸延伸至中正街區

# 具備財務投資的效益

## ■ 參考「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，共五大類：

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息費用
- 稅捐費用
- 管理費用

## ■ 重要開發參數設定

- 營建工期：3年
- 融資利率：4.1%
- 風險管理費用：總費用之12%

## ■ 實施者可行粗報酬率

- 考慮相關利潤以及風險管理成本，預估合理之粗報酬率約為25%~30%間。

		讓售土地面積	108,200	m <sup>2</sup>		
		可開發樓地板面積	337,610	m <sup>2</sup>	更新獎勵1.3倍	
		總樓地板面積(含屋突、梯廳、地下室)	405,132	m <sup>2</sup>		
		法定工程造價	3,524,648,400	元	依台南市建築物工程造價標準--11-15層RC/8700元/m <sup>2</sup>	
壹、工程費用	重建費用	建築設計費		246,927,888	元	依建築師公會建築師酬金標準取中限計算
		拆除工程	建照相關費用	3,524,648	元	以法定造價0.1%計算
			建築物拆除費用	16,528,926	元	500元/m <sup>2</sup> (依實際狀況調整)
		新建工程	營建費用	8,102,640,000	元	15層RC造，以20000元/m <sup>2</sup> 計算
			鑑界費	208,000	元	每筆土地4000元
			鑽探費	1,000,000	元	依實際狀況提列
	其他必要費用	公寓大廈公共基金	13,623,945	元	依公寓大廈管理條例提列標準計算	
		空氣污染防治費	24,021,125	元	依空污防治收費辦法規定計算	
		營建工程管理費	405,132,000	元	以營建費用5%計算	
			合計(A)	8,813,606,532	元	
	公共設施費用	公共設施開闢	地上物拆遷補償費	0	元	
開闢工程費			132,550,000	元	依細部計畫內開發費用	
合計(B)		132,550,000	元			
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用(含調查費)		12,700,000	元		
	不動產估價費(含技師簽證費)		1,530,000			
	測量費(含技師簽證費)		208,800			
		合計(C)	14,438,800			
		參、工程費用及權利變換費用之利息合計(D)	590,500,112	元	工程費用及權利變換費用×利率4.4%×年期3年，折半計算	
		肆、稅捐合計(E)	0	元	暫不考慮	
伍、管理費用	人事行政管理費(F)		477,467,832	元	(A+B+C+D+E)×5%	
	銷售管理費(G)		572,961,399	元	(A+B+C+D+E)×6%	
	風險管理費(H)		1,271,974,305	元	(A+B+C+D+E+F+G)×12%	
	合計(I)		2,322,403,536	元		



# 具備財務投資的效益

- 開發總成本：178億元
  - 共同負擔成本：約119億元
  - 土地成本：59億元(以基地50%計算)
- 更新財務初步試算
  - 粗報酬率：24.19%
    - 預估售價：18萬(元/坪)
    - 淨收益=更新後總價值－總成本=43億
  - 共同負擔比例約53.82%，實施者應有合理利潤。



開發共同負擔費用總計=A+B+C+D+E+I	11,871,760,179	元	
共同負擔平均成本	29,303	(元/m <sup>2</sup> )	
更新後建物價值	22,059,437,400	元	預估每坪售價18萬
更新後總價值	22,059,437,400		預估每坪售價18萬
共同負擔比例=共同負擔/更新後總價值	53.82%		
土地成本	5,891,490,000	元	
總成本	17,763,250,179	元	開發費用+土地成本
共同負擔平均成本【a】	43,846	(元/m <sup>2</sup> )	
淨收益	4,296,187,221		更新後總價值-總成本
投資報酬率	24.19%		淨收益/總成本*100%

# 臺南運河星鑽更新地區都市更新事業案

## 璀璨星鑽 期待與您共“鑲”盛舉



台南市政府